# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Reihenhaus-Charakter und Terrasse



**Objektnummer: 3326**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Billrothgasse |
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8047 Graz |
| **Baujahr:** | 1964 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 121,86 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 69,46 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 48,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,81 |
| **Kaufpreis:** | 369.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pascal Pototschnig**

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz



















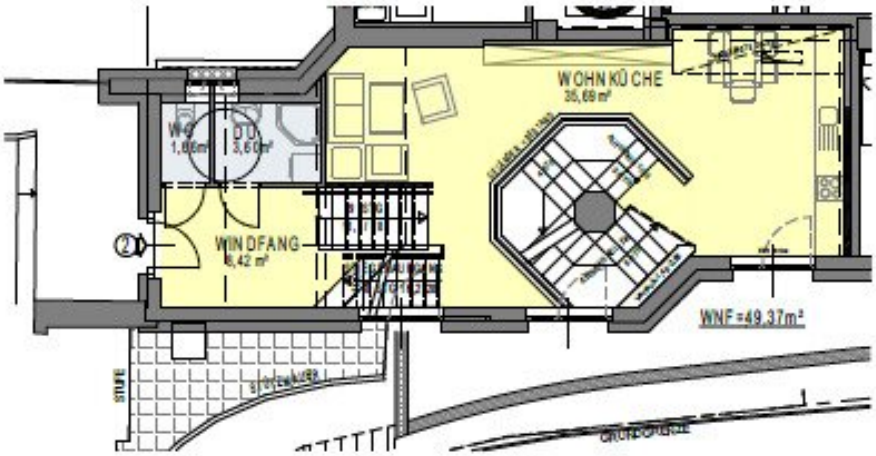




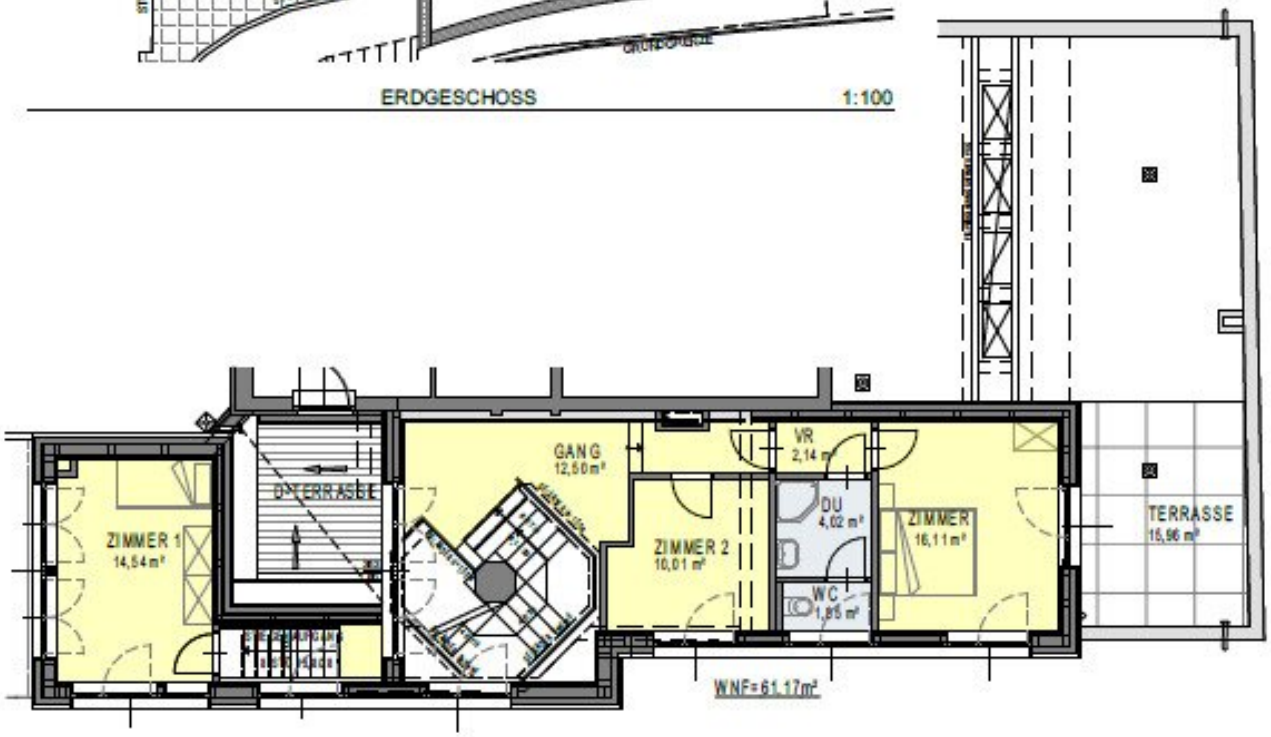




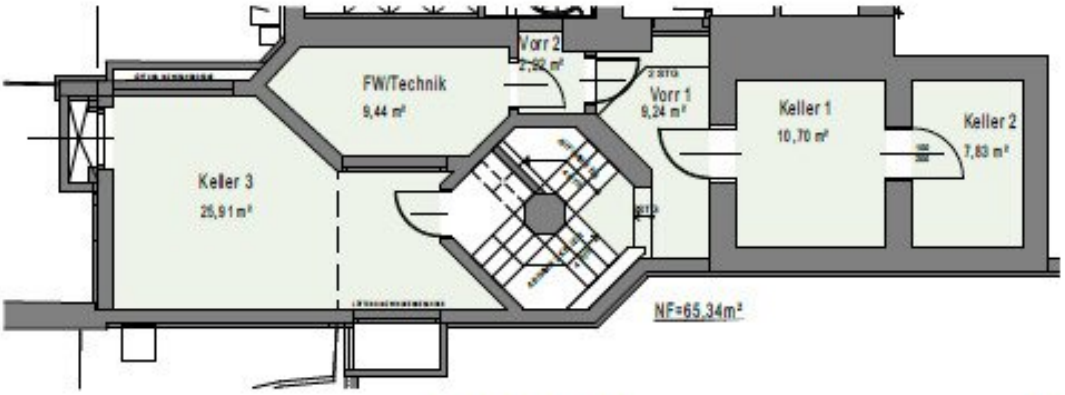





ERDGESCHOSS 1:100




OBERGESCHOSS 1:100




UNTERGESCHOSS 1:100

# Objektbeschreibung

Als eigenständiger Zubau mit separatem Eingang bietet dieses Objekt **Wohnen mit echtem Reihenhaus-Feeling!** Auf rd. 122 m² Wohnfläche garantiert die 2013 sanierte Liegenschaft ein außergewöhnliches Raumangebot - **frisch ausgemalt und sofort bezugsbereit.**

Im **Erdgeschoss** empfängt Sie ein praktischer Windfang mit Garderobenbereich sowie ein erstes Badezimmer samt WC. Das Herzstück dieser Ebene bildet der **offene Wohn- und Essbereich inklusive Einbauküche.** Architektonisch wirkungsvoll im Zentrum platziert ist die großzügige Wendeltreppe, die als prägendes Designelement die Geschosse miteinander verbindet.

Das **Obergeschoss** verfügt über **drei gut geschnittene Zimmer**, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder WG-Zimmer nutzen lassen. Ein zweites vollwertiges Badezimmer mit Dusche und separater Toilette sorgt auch auf dieser Ebene für **maximalen Komfort**. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die rd. 16 m² **große Nordostterrasse**, die an heißen Sommertagen einen angenehm schattigen Rückzugsort im Freien bietet.

Ein absolutes Highlight an zusätzlicher Nutzfläche ist das Untergeschoss: Ein **riesiger Kellerbereich von rd. 69 m²** eröffnet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten für Hobby, Fitness, Werkstatt oder reichlich Stauraum. Durch die **zwei vollwertigen Bäder**, die Raumaufteilung und der Nähe zur Universität eignet sich die Immobilie neben der Eigennutzung auch ideal als ertragreiche WG-Wohnung.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnen mit Reihenhaus Charakter
- 2013 saniert, frisch ausgemalt und blitzsauber
- Zwei Bäder und zwei WCs
- Eigene Terrasse
- Riesige Kellerfläche

- Top Infrastruktur

- Anrainer Parkplätze vor der Haustür

**Ein individuelles Raumwunder mit Reihenhausfeeling, gepflegtem Zustand und hervorragender Infrastruktur wartet hier auf seine neuen Besitzer!**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie und noch heute für einen Besichtigungstermin!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.* *Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

*Dieses Exposé kann Bilder enthalten, die digital oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet bzw. visualisiert wurden. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap